

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0529-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1044-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA LOTIZACIÓN SEMIRÚSTICA BARRIO DE DESCANSO**, representado por su presidente Alcibiades Estela Mego, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 432,69 m², ubicado en el cerro El Ángel, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de septiembre del 2021 (S.I. N° 23722-2021), la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA LOTIZACIÓN SEMIRÚSTICA BARRIO DE DESCANSO**, representado por su presidente Alcibiades Estela Mego (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de DNI del representante de “la Asociación” (fojas 7); **b)** Certificado de Vigencia del Registro de personas Jurídicas (Solicitud N° 2021- 3792180 de fecha 19/08/2021), emitido por SUNARP (fojas 8); **c)** Copia del certificado literal de la Partida Registral N° 02384426 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **d)** Copia de memoria descriptiva de la Compañía Lotizadora Barrio Residencial de Descanso S.A. (fojas 27); **e)** Copia de Memoria descriptiva con cuadro de datos técnicos en datum PSAD56, firmado por el Arquitecto Juan Sánchez Gutiérrez con Registro C.A.P. N° 2847, de fecha agosto del 2020 (fojas 57); **f)** 04 declaraciones Juradas de fechas 30 de diciembre del 2020, 20 de enero y 21 de agosto del 2021 (fojas 59); **g)** Copia certificada emitido por la Policía Nacional del Perú (fojas 63); **h)** Acta de inspección técnico policial de fecha 17 de junio del 2021(fojas 66); **f)** Imágenes fotográficas (fojas 69).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición

de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como en la en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/ SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) .

6. Que, el artículo 189 de “el Reglamento concordado con el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, regula una de las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiriere al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el inciso 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, , emitiendo el Informe Preliminar N° 1588-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2021, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Recae totalmente en ámbito sin antecedente registral y no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- ii)** Se superpone en 415,13 m² (97,98%) con la Unidad Catastral N° 90784.
- iii)** Es un terreno de naturaleza eriaza, se encuentra ubicado en zona de expansión urbana, en ladera de cerro, ocupado parcialmente por un reservorio de agua de material noble, representando el 40% aproximado de “el predio”, de propiedad de “la Asociación” registrado con el número de identificación del suministro (NIS) 6135951 de la Base de Datos del Equipo de Servicios y Clientes Especiales (ESCE) de SEDAPAL, lo cual se encuentra sustentado en la imagen satelital del Google Earth del 22/01/2021, imágenes fotográficas presentadas por “la asociación” e información entregada por SEDAPAL.

10. Que, es preciso señalar que de la revisión de la base Gráfica de Solicitudes de Ingreso (S.I) y el Geoportal de la SBN, “el predio” se superpone totalmente con la Solicitud de Ingreso N° 02908-2021, que corresponde a la solicitud de venta directa petitionado por “la Asociación” siendo sustentado en el Expediente N° 116-2021/SBNSDDI, el cual esta Subdirección mediante el Memorandum N° 02328-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de julio de 2021, ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDPAE), para que procedan a evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN.

11. Que, por lo antes expuesto, mediante Memorándum 00359-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero del 2022, reiterado a través del Memorándum N° 01337-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2022, se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe si sobre “el predio” viene evaluando la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 01784-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril del 2022, informó que “el predio” viene siendo evaluado en el Expediente N° 0392- 2022/SBN-DGPE-SDAPE, el mismo que actualmente se encuentra en la etapa de consultas a entidades.

12. Que, estando a lo señalado en el informe preliminar detallado en el noveno considerando, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad viene siendo materia de evaluación para su inscripción de dominio a favor del Estado por parte de la SDAPE. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^o1 de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

13. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00444-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0575-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo del 2022

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA LOTIZACIÓN SEMIRÚSTICA BARRIO DE DESCANSO**, representado por su presidente Alcibíades Estela Mego, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.